Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Keller, Garten, Cashflow – Mietsteigerungspotenzial inklusive!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	5.000 €
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	325.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	1.260 €
IST Periode	Monat



Objektbeschreibung

Solides Mehrfamilienhaus mit Perspektive: drei Einheiten, ca. 210 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Etagen inklusive Keller – dazu ein ca. 600 m² großes Grundstück mit Garten, Garage und Stellplätzen. Ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Finanzierungsstrategie.
Die Aufteilung ist durchdacht: drei abgeschlossene Wohnungen, insgesamt acht Zimmer. Die Erdgeschosswohnung punktet mit eigenem Gartenzugang – besonders attraktiv für Familien oder naturverbundene Mieter. Alle Einheiten verfügen über separate Gasthermen (Abrechnung direkt mit dem Versorger), die Elektrik wurde 2015 erneuert, die Fenster 2008 gegen doppelt verglaste Modelle ausgetauscht. Das Dach stammt noch aus dem Ursprungsjahr 1960.
Im Keller finden Sie eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trockengelegenheit – praktisch und gut organisiert. Die Garage sowie zusätzliche Stellplätze erweitern das Angebot sinnvoll und bieten weiteres Vermietungspotenzial.
Die aktuelle Vermietung liegt unter dem Marktwert – eine moderate Anpassung der Kaltmieten ist möglich und würde die Rendite deutlich verbessern.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	210 m²
Nutzfläche	62 m²
Grundstücksfläche	600 m²
Anzahl Zimmer	8
Größe Balkon/Terrasse	8 m²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



Hinweis: Rechtsseitig an der Immobilie befindet sich noch eine weitere große Garage mit Stellplätzen. Diese kann mit erworben werden, der Preis wäre dann 345.000,-€
Die Mietpreise in Brebach-Fechingen entwickeln sich aktuell stabil mit leicht steigender Tendenz. Wohnungen erzielen durchschnittlich rund 9,30 € pro Quadratmeter, bei Häusern liegt der Mittelwert etwas höher bei knapp 9,90 €/m². Diese solide Entwicklung stärkt die Attraktivität des Standorts besonders für Kapitalanleger, die auf eine langfristige und zuverlässige Mietrendite setzen.
Kurz gesagt: Substanz, Potenzial und eine flexible Nutzung – dieses Haus bringt alles mit. Zur Wahrung der Privatsphäre wurden keine Fotos der Mietwohnungen produziert.

Ausstattung

heizungsart	Etagenheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Brebach-Fechingen, im Osten von Saarbrücken gelegen, bietet eine gelungene Mischung aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl die Autobahn A6 als auch der Bahnhof Brebach mit Anschluss an die Saarbahn sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus. Saarbrücken
Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre mit viel Grün, was besonders Familien und Ruhesuchende anspricht. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Saarbrücken vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Insgesamt bietet Brebach-Fechingen eine attraktive Lage für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung legen..

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	275.54
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

- Drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 210 m² Wohnfläche auf vier Etagen
- Grundstück mit ca. 600 m², Garten, Garage, 2 Stellplätze
- Acht Zimmer, drei abgeschlossene, gut geschnittene Wohnungen
- EG (78qm) - OG (76 qm) - DG (56 qm)
- Keller ca. 62 qm Nutzfläche
- Erdgeschosswohnung mit direktem Gartenzugang
- Jede Einheit mit eigener Gastherme, Abrechnung direkt
- Elektrik modernisiert 2015 – zeitgemäßer technischer Standard
- Fenster 2008 erneuert, doppelt verglast, gute Energieeffizienz
- Dach aus dem Ursprungsjahr 1960
- Gemeinschaftswaschküche im Kellerbereich
- Mieten aktuell unter Marktwert – Potenzial zur Anpassung vorhanden
- Zwei Einheiten vermieten, eine selbst nutzen – Finanzierung stützen

Stabile Mieten in Brebach-Fechingen, Tendenz leicht steigend
Ø 9,30 €/m² bei Wohnungen, Ø 9,90 €/m² bei Häusern im Umfeld
Ruhige Lage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung.



Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.
CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.
Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.



Wohnung 1.OG Visualisiert



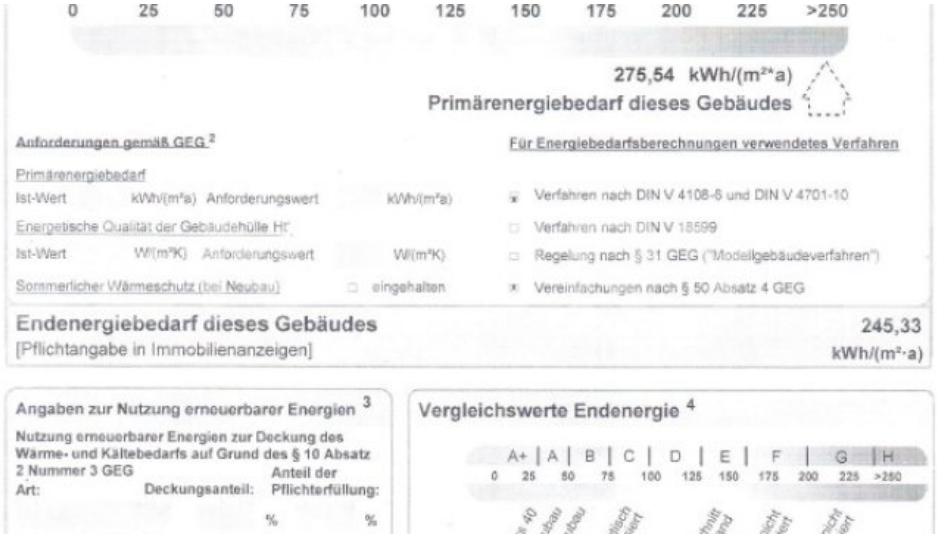
Wohnung 1.OG Wohnzimmer



Wohnung DG Visualisiert



Wohnung DG Visualisiert



Energieausweis1



Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0681/59095360
E-Mail	homes-castles@century21.de